



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 4 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde 77 hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 4 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde 77 hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli ve 12 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
AKSU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Halil ŞAHİN Divan Katibi : Hüseyin DEMİRKAPLAN Divan Katibi : Özay KARABULUT	Karar Tarihi
		03-01-2018
		Celse No
		1
		Karar No
		4
		Eki
Özü :	Hacıaliler Mahallesinde 77 hektarlık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oy birliği ile kabul edildi.	
Dairesi :	Plan ve Proje Müdürlüğü	Evrak Ta.ve No : 19-12-2017 2017/1177

Aksu Belediye Meclisi 2018 dönemi 1.Toplantısının 1. birleşiminin 1. oturumu 03-01-2018 Çarşamba günü saat 10:00' da yaptığı Olağan toplantısında alınan 2018-4 sayılı karardır.

KONU:

Gündemin 4. maddesinde yer alan; "Antalya İli, Aksu İlçesi, Hacıaliler Mahallesi 77 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu Hacıaliler Mahallesi 77 ha'lık alanda onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile ilgili Belediyemiz İmar Komisyonunun 14.12.2017 tarihli kararı ekte sunulmuş olup, Mecliste görüşülmesi hususunda; gereğini bilgilerinize arz ederim." Değimli Plan ve Proje Müdürlüğünün 19.12.2017 tarihli ve 1187 sayılı yazısı ekinde bulunan 14.12.2017 tarihli İmar Komisyonu Raporu.

KOMİSYON RAPORU

"Aksu İlçesi, Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 77 ha alanı kapsayan planlama alanının, İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisi tarafından 1991 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır. Ancak parselasyon uygulaması yapılmamıştır. Mülga Çalkaya Belediye zamanında 1991 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, günümüzün değişen ve gelişen şartları çerçevesinde mevcut imar planı sınırlarında yeniden Revizyona alınmıştır. Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis kararı ile onanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun komisyonumuzca UYGUN olduğu kanaatine varılmıştır. Meclisimizin takdirlerine sunulmuştur." Hamza DENİZ, Bilal DURMUŞ, Mehmet SAPMAZ, Hakkı AY ve Yusuf KUMBUL imzalı komisyon raporu.

Konu görüşmeye açıldı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu ve işaretle yapılan oylama sonunda;

OYLAMA :

Tüm Meclis Üyeleri kabul oyu kullandı.

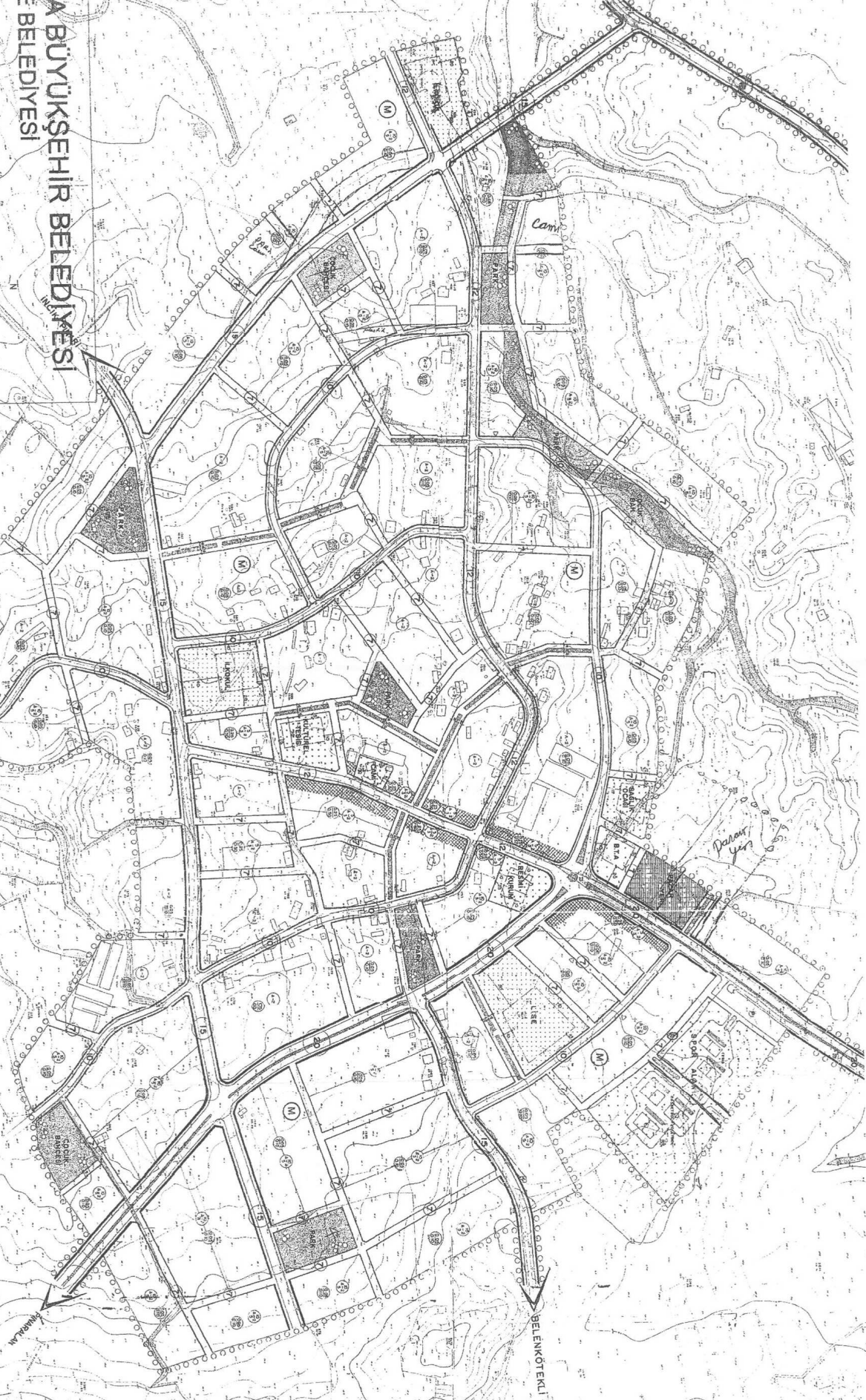
KARAR: Hacıaliler Mahallesinde 77 hektarlık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.01.2017 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oy birliği ile kabul edildi.


Halil ŞAHİN
Belediye Başkanı


Hüseyin DEMİRKAPLAN
Divan Katibi


Özay KARABULUT
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKSU İLÇE BELEDİYESİ
HACIHALİLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKSU İLÇE BELEDİYESİ

HACIALİLER MAHALLESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir , Aksu Belediyesi , Hacıaliler Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 77 ha alanı kapsayan planlama alanı , Antalya-Alanya Karayolu üzerindeki Kurşunlu Kavşağının 2 km güneyindedir.

1991 yılı onaylı imar planı bulunmakla birlikte günümüzün gelişen ve değişen şartları çerçevesinde mevcut imar planı sınırlarını kapsayan , O25-B-07B-3A , O25-B-07B-3C , O25-B-07B-3D , O25-B-07B-4C , O25-B-07B-4D , O25-B-07C-1B , O25-B-07C-2A , O25-B-07C-2B numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı , Hacıaliler Mahallesi merkezini kapsamaktadır.

İller Bankası tarafından hazırlanan , planlama alanını ve Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1991 yılında bu alan Mülga Çalkaya Belediyesi sınırları içerisindeyken onaylanmıştır.

İmar planlarının imar uygulaması (parselasyonu) yapılmamıştır.

Hacıaliler Mahallesi , Mülga Çalkaya Belediyesinin 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüşmesinin ardından Aksu Belediyesinin Mahallesi haline gelmiştir.

Mahalle , Antalya-Alanya Karayoluna olan yakınlığı nedeniyle yoğun yapılaşma baskısı altındadır.

Bölgenin etrafı tarım alanları ile çevrili olduğundan yerleşim alanı kararı bulunan Hacıaliler Mahalle merkezi de yapılaşma baskısının en yoğun hissedildiği alandır.

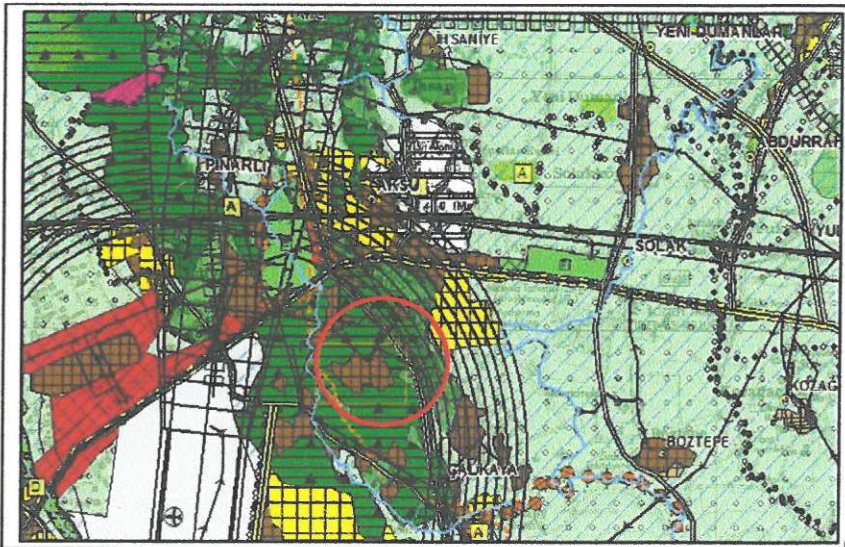
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

- Mevcut ve potansiyel doğal kaynakların koruma kullanma dengesi gözetilerek değerlendirilmesi ,
- Donatı alanlarının (okul, cami, teknik altyapı) halihazır duruma uygun olarak yerleşilebilir duruma getirilmesi ,
- Ulaşım ağında üst ölçekli plan kararları ve zemindeki mevcut yollar ile uyumsuzluğun giderilmesi ,
- Bölgenin konumu gözetilerek kentsel-kırsal alan geçişleri, buna bağlı reel gereksinimler gözetilerek bölgeye özgün yapılanma koşullarının belirlenmesi , amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

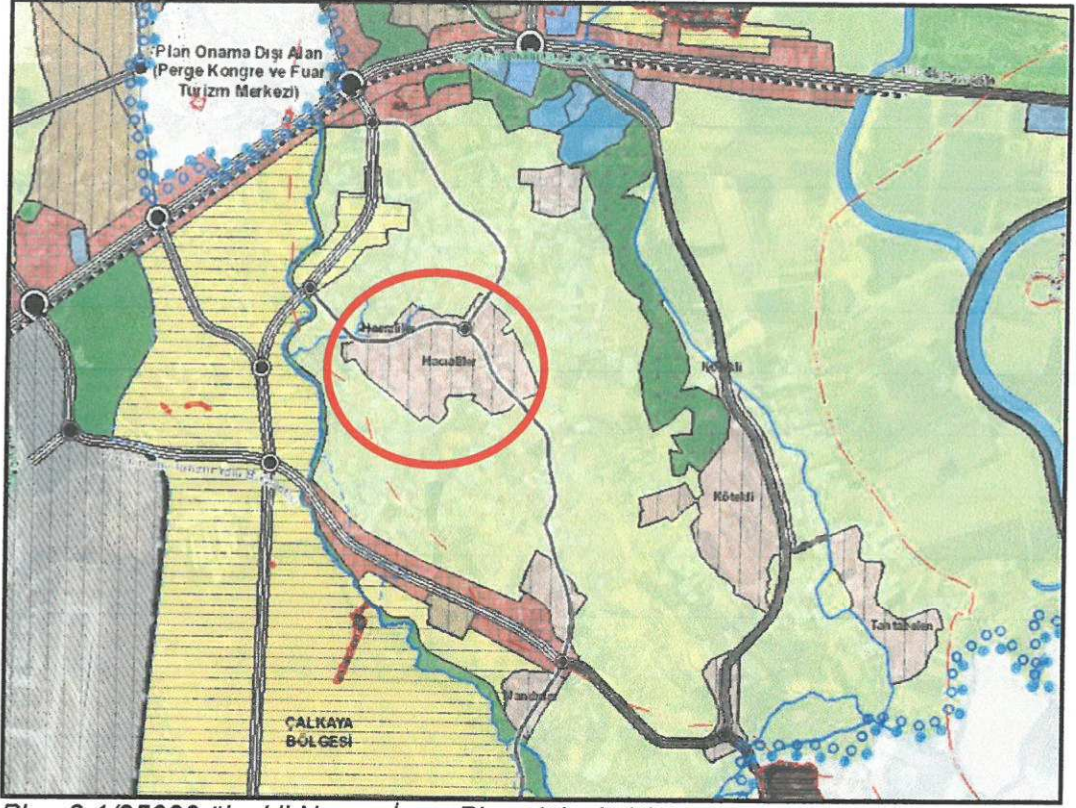
Planlama alanı , 27/08/2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel yerleşik alan olarak öngörülmüştür.



Plan 1: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25.000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında , Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

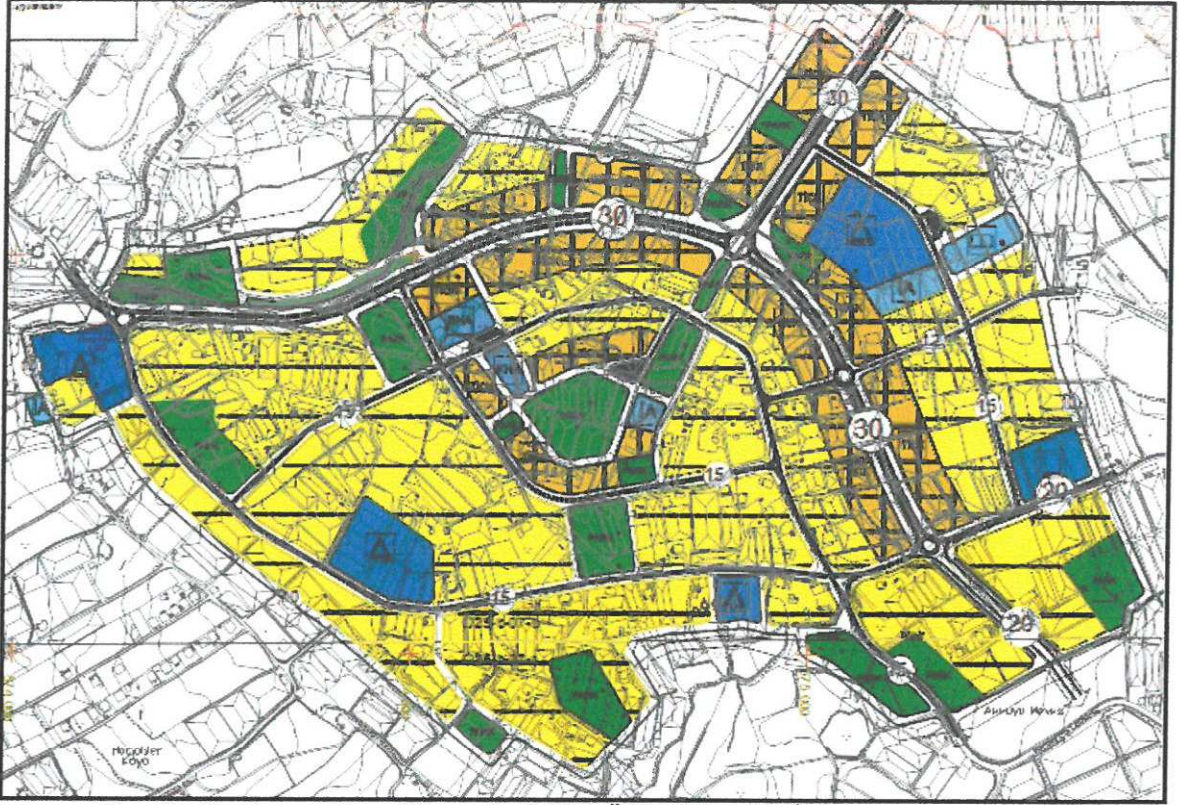


Plan 2:1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan ve İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisince 16.08.1991 tarihli Meclis Kararıyla onaylanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktaydı, ayrıca bu alanın Antalya Büyükşehir Belediyesince 10.04.2017 Tarih Ve 297 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile de son olarak onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır.

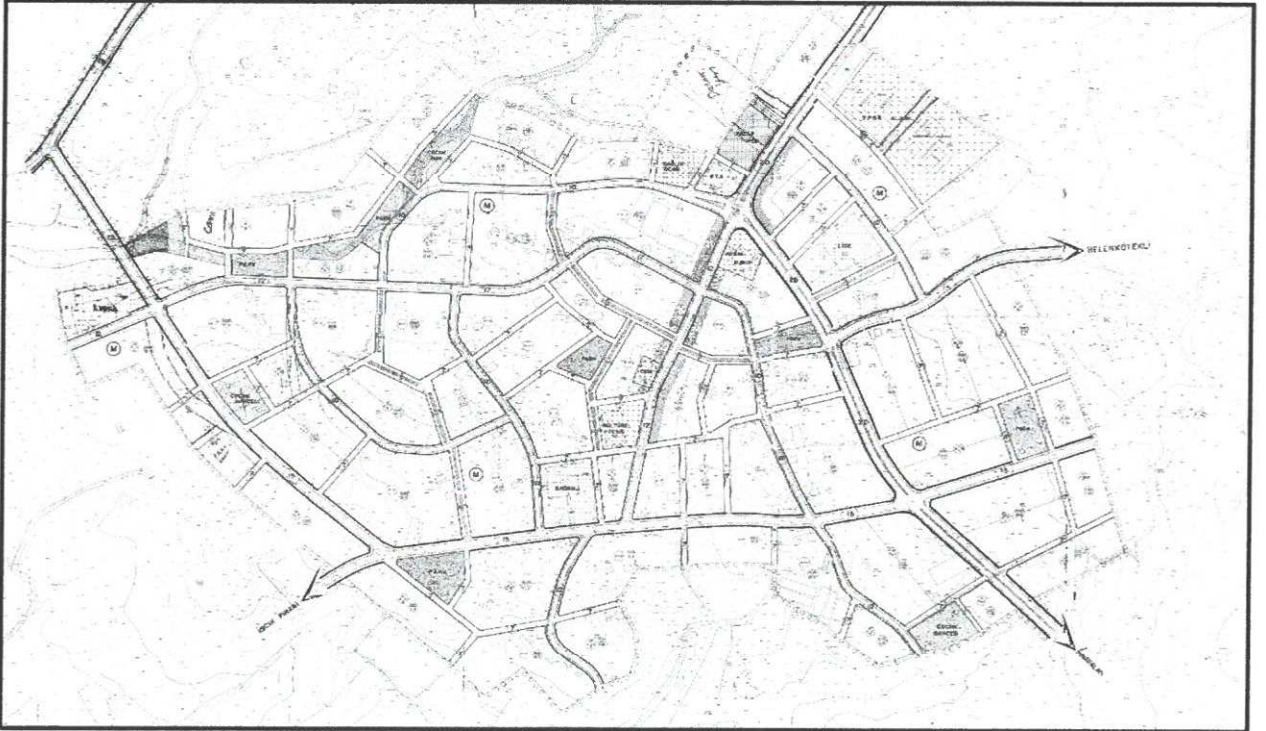
Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanları ve kentsel Donatı Alanları yer almaktadır.



Plan 3: Planlama Alanı Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının Mülga Çalkaya Belediyesinin diğer mahallelerini de kapsayan ve İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Çalkaya Belediye Meclisince 16.08.1991 tarihli Meclis Kararıyla onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Plan 4: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı

4.ÖNERİ PLAN KARARLARI

4.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

a.Gelişme Konut Alanları

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak öngörülmüştür

Planlama alanı , 1/25000 Ölçekli Antalya Nazım İmar Planında , Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı Revizyonunda , 1991 yılında İller Bankası tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki yerleşim dokusu dış sınırları itibariyle aynen korunmuştur.

Planlama alanının , 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planında Konut Alanlarında kalması ve bölgenin potansiyeli göz önünde bulundurularak Planlama alanının tamamında Emsal=0.60 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında yaklaşık 33.2 ha Gelişme Konut Alanı planlanmıştır.

b.Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret + Konut alanı (TİCK) :

Planlama alanı , 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı kararlarında görüldüğü üzere Antalya-Alanya Karayolunun Isparta istikametine bağlanan yonca kavşağından güneye , Aksu İlçesinin Mahallelerine uzanan yolun devamı üzerindedir.

Bu yolun devamında Hacıaliler Mahallesinden sonra güneyde Kundu oteller bölgesine kadar devamlılığı olan bir güzergah söz konusudur.

Bu nedenle bu yol bağlantılarının önemli trafik cazibesine ve yoğunluğuna sahip olacağı kanaati ile , bu yol boyu yapı adaları Ticaret+Konut Alanları (TİCK) olarak öngörülmüştür. Ticaret+Konut Alanlarının tamamında Emsal=0.60 olarak belirlenmiştir.

Bu alanlar ; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.Ticaret alanlarında bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Planlama alanının yaklaşık 10 ha'ı Ticaret-Konut Alanı (TICK) olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına bağlı olarak öngörülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut (TICK) alanlarının maksimum 3/4 'ünün konut olarak kullanılabileceği öngörülmektedir.

Belediye Hizmet alanı:

Planlama alanında belediye hizmetlerinin görülebilmesi amacıyla ana yolun arka bandında Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.

Bu alanlar : Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Resmi Kurum alanı:

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayenin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

c. Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları

Eğitim alanı:

Planlama alanının yakın bölgesinde Aksu ilçesinin okullar bölgesi olarak tanımlanan bölgesinde çok sayıda ortaokul ve lise yer almaktadır.

Hacıaliler mahallesi de gerek ortaokul gerekse Lise bakımından okullar bölgesi hizmet alanı içerisinde kalmakla birlikte planlama alanında da ortaokul ve lise alanları önerilmiştir.

Eğitim Tesisleri olarak mevcutta Hacıaliler İlkokulu olarak eğitime devam eden ilkokul alanına ilave olarak Anaokulu , Ortaokul ve Lise Alanı daha önerilmiştir.

Bu alanlar : Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7

Sağlık Tesisleri Alanı:

Sağlık Bakanlığı tarafından sağlık hizmetlerinin kademeli olarak verilmesi kapsamında , Hacıaliler Mahallesi için hizmet verecek ilk kademe sağlık tesisleri olan Aile Sağlığı Merkezleri için imar planında Sağlık Tesis Alanı olma şartı bulunmamakla birlikte , planlama alanında Sağlık Tesis Alanı da ayrılmıştır.

Bu alanlar : Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Kültürel Tesis Alanı:

Planlama alanında eğitim tesislerinin yakın bölgesinde kültürel tesis önerilmiştir.

Bu alanlar : toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

İbadet Alanı -Cami:

Planlama alanında 2 mevcut cami yer almakta olup , bu camiler etrafıyla birlikte korunmuştur. Ayrıca alan büyüklüğü yeterli yeni bir cami alanı da önerilmiştir.

Bu alanlar : İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin dini tesisin mimarisiyle uygun olmak şartıyla dini tesise ait, lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

e. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanının içerisinde konut alanlarının orta kısımlarında geniş yeşil alanlar bırakılmıştır. Kamu alanları ile eğitim tesislerinin de yakın bölgelerinde yeşil alanlar önerilmiştir.

Bu alanlar : İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi

tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

4.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı , 1/25000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı kararlarında görüldüğü üzere Antalya-Alanya Karayolunun Isparta istikametine bağlanan yonca kavşağından güneye , Aksu İlçesinin Mahallelerine uzanan devamı üzerindeki ana ulaşım aksı üzerindedir.

Hacıaliler Mahallesinde yol ikiye ayrılmakta olup , güneye uzanan kısım Kundu oteller bölgesine kadar devamlılığı olan bir güzergahtır. Batıya uzanan kısmı havaalanı bağlantısını sağlamaktadır.

Planlama alanında Antalya-Alanya Karayolundan gelen ve güneye ve batıya yönelen ana trafik aksı 30 m olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanında diğer ulaşım bağlantıları 20 m , 15 m , 12 m trafik yolları ile 7 m ve 10 m yaya yolları şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca Ticaret+Konut Alanlarını ve kamu kullanım alanlarını destekleyen otopark alanları öngörülmüştür.

MEVCUT VE ÖNERİ PLAN NÜFUS HESAPLARI

Mevcut ve öneri planın nüfus hesaplarında mevcut planın 1990 yılında (26 yıl önce) yapılmış olması ve artık güncelliğini ve doğruluğunu kaybetmiş olması göz önünde bulundurulmuş ve nüfus hesabında Çevre ve şehircilik Bakanlığınca da halen kullanılan ve ülkemizin şartlarına uyan Aile Büyüklüğü üzerinden nüfus hesabı yapılmıştır.

Plan nüfusunun hesabında Antalya İli Aile Büyüklüğünün 3.3 kişi/hane olduğu üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

Ülkemizin konut üreten kamu ve özel sektör firmalarının yaptığı araştırmalar , gayrimenkul sektörünün ve finans sektörünün konut-kredi ilişkisi bağlamında , üretilen ve satılan konut ilişkisi yönüyle yaptığı değerlendirmeler neticesinde de ülkemizde konut talep büyüklüğünün 125 m² ile 150 m² arasında çok büyük yoğunluk kazandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında hane büyüklüğü m²'si üzerine yapılan hesaplamalar neticesinde mevcut plan nüfusunun , hanedeki kişi sayısını 3.3 kabulü ve 150 m²/hane ile 2266 kişi olabileceği, Revizyon plan nüfusunun da, aynı sabitlerle yapılan hesaplarla , ülkemiz standartlarında hane ve hanede yaşayan kişi ortalamasına göre öneri plan nüfusunun 5412 kişi olabileceği değerlendirilmektedir.

Planlama alanında öneri planın Hane büyüklükleri üzerinden yapılan nüfus hesabında ortaya çıkan ilave nüfusun ve toplam plan nüfusunun ihtiyacı olan Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarına ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen Asgari alanlara uygun olduğu değerlendirilmektedir.

A

Planlama alanında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ayrıntısında da plan güncellenmiş, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği mekânsal kullanım tanımları ve esasları çerçevesinde alan kullanımları ve büyüklükleri düzenlenmiştir.

Bölgenin dağınık bir kırsal yerleşim dokusuna sahip olması nedeniyle de dağınık bir nüfus dağılımı görülmektedir.

Planlama alanının yakın bölgesinde Aksu ilçesinin okullar bölgesi olarak tanımlanan bölgesinde çok sayıda ortaokul ve lise yer almakta, yine çok yakında İlçe Devlet Hastanesi için çok büyük alan ayrılmış bulunmaktadır.

Eğitim Tesisleri olarak mevcutta Hacıaliler İlkokulu olarak eğitime devam eden ilkokul alanına ilave olarak Anaokulu, Ortaokul ve Lise alanı da önerilmiştir.

Hacıaliler mahallesi gerek ortaokul gerekse Lise bakımından okullar bölgesi hizmet alanı içerisinde kalmakla birlikte planlama alanında da ayrıca nüfusun ihtiyacına karşılık anaokulu , ortaokul ve lise alanı önerilmiştir.

Hacıaliler - Kötekli Mahallesi için Eğitim alanları analizi yapılmış. Analizde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki, Eğitim alanları için belirlenen yürüme mesafeleri ile erişilebilirlik analizleri ve sağlık alanları içinde belirlenen yürüme mesafelerinin de belirtildiği analiz yapılmıştır. Analizden de anlaşılabacağı üzere planlama alanında Eğitim ve Sağlık tesislerine tam erişim sağlanmaktadır.

Sağlık Bakanlığı tarafından sağlık hizmetlerinin kademeli olarak verilmesi kapsamında, Hacıaliler Mahallesi için hizmet verecek ilk kademe sağlık tesisleri olan Aile Sağlığı Merkezleri için imar planında Sağlık Tesis Alanı bırakma şartı bulunmamakla birlikte, planlama alanında Sağlık Tesis Alanı da ayrılmıştır.

Planlama alanında kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğü en büyük hane büyüklüğü üzerinden yapılan nüfusun ihtiyacını fazlasıyla karşılayacak yeterliliktedir.(81.300 m2)

Planlama alanında mevcut 2 küçük mahalle camisi bulunmakta olup, bu camiler mevcut sınırlarıyla korunmuş ilave olarak yeni ve büyük bir cami alanı daha ayrılmıştır.

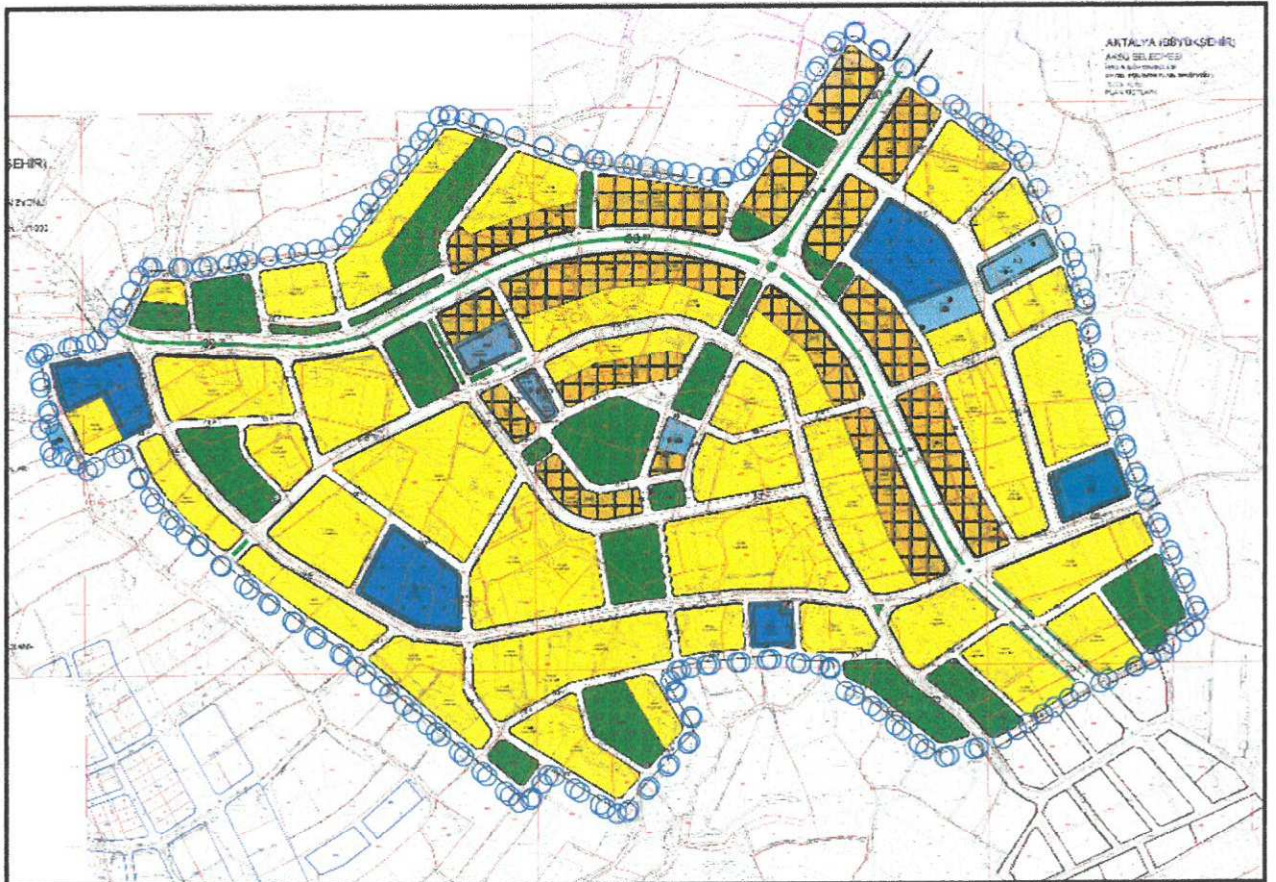
Planlama alanında Resmi Kurum Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı olarak da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar ayrılmıştır.

Planlama alanında Ticaret+Konut Alanları ile sosyal ve kültürel tesis alanlarını rahatlatarak otopark alanları da öngörülmüştür.

9



Analiz 1: Hacılar Mahallesi Eğitim ve Sağlık Alanları Analizi (Ölçeksiz)



Plan 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu görünümü

KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU
(Tablodaki değerler tasarlanan 1/1000 ölçekli plandan alınmıştır.)

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR AKSU BELEDİYESİ HACIALİLER MAHALLESİ KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TABLOSU		
	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLANLAR
ALAN ADI	MEVCUT PLAN	REVİZYON PLAN
KONUT-TİC AL.		
KONUT (E=0.80)	59,716	
KONUT (E=0.50)	11,619	
KONUT (E=0.10)	439,424	
KONUT (E=0.60)		333,431
YOL BOYU TİC.	13,722	
KONUT-TİC		104,159
TOPLAM	524,480	437,590
EĞİTİM ALANLARI		
ANAOKULU		3,039
İLKÖĞRETİM	11,657	7,960
ORTAÖĞRETİM	7,926	10,990
LİSE		11,163
TOPLAM	19,582	33,151
KAMU ALANLARI		
BHA		
RESMİ KURUM	4,844	1,917
KÜLTÜREL TESİS	3,256	3,939
SAĞLIK (BHA)	2,818	5,876
PARK	32,819	86,154
SPOR ALANI	18,669	
CAMI	930	5,458
BHA (PAZAR ALANI)	3,799	3,402
TRAFO ALANI		996
TOPLAM	67,135	107,742
ULAŞIM		
PASİF YEŞİL	7,636	8,125
OTOPARK	1,343	1,351
YOL	177,640	204,447
TOPLAM	186,619	214,708
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI	273,336	354,816

11

5. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Bu plan, "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.

1.2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

1.3. Planlama alanı içerisinde sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren unsurların ortadan kaldırılması gibi hususlarda ilgili idarelerce gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

1.4. Su kaynakları 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Antalya Su ve Atık Su İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.5. Çatı katlar;

Binalarda çatı yapılması zorunludur.

- Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak şartı ile piyesler yapılabilir. Bu alanlar emsale dahildir.

Çatı Piyesi; Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmayan ve bu bölümle içeriden irtibatı yapılan mekânlardır. Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma- soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli ortak teras alanı ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.

- Gün Isı Sistemi: Eğitimli çatılarda günısı kolektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Günısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması zorunludur. Günısıların yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

- TV Antenleri: Antenler çatıda merdiven yada asansör makine dairesi üzerinden monte edilecektir.

1.6. Kentsel mekanların düzenlemesinde engellilerle ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.

1.7. Planlama alanı içerisinde enerji nakil hatları, PTT hatları vb. yerleşimin görünümünü olumsuz etkileyebilecek hatların yer altında planlanması esastır.

1.8. Bodrum katlar;

- Bodrum katların zemin kat oturma alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır.

- Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez.

- Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut kullanımında yer alan bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri, sığınak, kalorifer dairesi ve bunun gibi kullanımların bina bodrum katına yapılması zorunludur.

- Bodrum kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (4,00) metredir.

- Bodrum katlar iskan edilemez.

1.9. Planlama alanında 18. Madde uygulaması ile oluşmuş ancak yol genişlemesinden dolayı alanı küçülen parsellerde emsal hesabı brüt parsel alanına

göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Yola rastlayan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.”

2. YAPI YÜKSEKLİKLERİ

2.1. Planda ‘Yençok’ olarak belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılmak istenilmesi durumunda, hazırlanacak teknik projelerin yeterliliğine göre inşaat ruhsatı vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.2. Bir parselde; plan ile belirlenen ‘Yençok’ değeri ile yapılaşma yapılmak istenmesi halinde bina cephesi ilgili mevzuatlara göre yetersiz kalır ise bu parselde minimum bina cephesi değeri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenir.

2.3. 2000m² ve üzeri parsel veya adalarda emsali aşmamak, mania planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmeliklere uymak şartı ile “Yençok=6 kat” yapılabilir.

2.4. Bu plandan önce onaylı planlara göre ruhsat almış yapılara yıkılıp yapılmadıkça bu plana göre ilave kat ruhsatı verilemez. Binanın yıkılmadan kat adedinin artırılması veya tadilat yapılmasının istenmesi durumunda yapının ruhsat aldığı tarihte geçerli olan imar planı koşullarına uygun olarak işlem yapılabilir.

2.5. Plan üzerinde belirlenen ‘Yençok’ değeri kat yüksekliği 3 metre esas alınarak belirlenmiştir. Kat yüksekliğinin 3 metreden fazla yapılmak istenmesi durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3. KONUT ALANLARI

3.1. Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

3.2. Konut alanlarının zemin ve bodrum katlarında ticaret yer alamaz. Ancak 15 metre ve üzeri yollardan cephe alan parsellerde zemin katlarda ticaret yer alabilir.

3.3. Plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına uyulmak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat’tır.

4. TİCARET-KONUT ALANLARI

4.1 Ticaret-Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen emsal ve yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

4.2. Bu alanlar tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Konut kullanımları alandaki parsellerin toplam emsalinin %75’ini aşamaz.

4.3. İsteğe bağlı olarak zemin katlar dışında üst katlarda konut kullanımı yer alabilir.

4.4. Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Karşılanamaması durumunda Otopark Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat’tır.

5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

5.1. Bu alanlar Aksu Belediyesi bünyesinde ihtiyaç duyulan fonksiyonları sağlamak amacıyla kullanılacak olup; belediye hizmet yapıları ve tesisleri, sosyal ve sportif amaçlı yapılar ile kültürel tesisler, hizmet binaları, kadın sığınma evi, eğitim ve bilgi merkezi, kreş ve gündüz bakımevi, engelliler koordinasyon merkezi, gençlik

13

merkezi, yaşlı evi, spor sahaları, muhtarlık binaları, günübürlük sergi ve satış ünitelerini içeren faaliyetler yer alabilir.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

6. RESMİ KURUM ALANLARI

6.1. Bu alanlarda ilgili idarenin ihtiyacına göre belirleyeceği resmi kurumlar yer alacaktır.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

7. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

7.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Mili Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

Eğitim tesisleri alanlarında , Milli Eğitim Bakanlığınca uygun görülen mimari proje ve vaziyet planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

8. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

8.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtmek suretiyle ayrılan (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır)

8.2. Sağlık tesisleri alanında , Sağlık Bakanlığınca uygun görülen mimari proje ve vaziyet planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yöreye ve turistik tesislere hizmet verecek nitelikte sağlık tesisi ve helikopter pisti yapılabilir.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

9. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

9.1. Sosyal ve kültürel yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri , kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Bu alanlarda E=0.60 olup , Yençok=4 kat'tır.

10. İBADET ALANLARI

10.1. Bu alanlar , İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

10.2. Yapılanma koşulları ilgili idaresince onaylı vaziyet planına göre belirlenecektir.

10.3. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.

A

11. AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

11.1. Park Alanları; Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

11.2. 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

11.3. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

12. JEOLJİK ETÜD RAPORU

Jeolojik Etüd Raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

13. Planlama alanında , planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr

30 TAŞIT YOLU

20 TAŞIT YOLU

15 TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

 ОТОПАРК

Beddywyl 1/25000

09.01.2017/12 BMK 1/5000